

Stadtverwaltung
Oberlungwitz

O R T S G E S T A L T U N G S S A T Z U N G DER STADT OBERLUNGWITZ

Auf der Grundlage des Paragraphen 83 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der Neufassung vom 26. Juli 1994, in Verbindung mit Paragraph 4 der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) in der letzten gültigen Fassung vom 22.07.1996 hat der Stadtrat der Stadt Oberlungwitz am 24. September 1996 folgende Ortsgestaltungssatzung, genehmigt vom Regierungspräsidium Chemnitz mit Schreiben vom 10. Dezember 1996, Aktenzeichen 51-2614.30-96/73-02-127 beschlossen.

P R Ä A M B E L

Die vorliegende Ortsgestaltungssatzung von Oberlungwitz soll den Bürgern der Stadt eine verbesserte Möglichkeit geben, in Auslegung, Konkretisierung und Anwendung der entsprechenden Gesetzmöglichkeiten eigene Rechte und Pflichten zu erkennen, die der Erhöhung der Wohnqualität der Bürger und der Erhaltung und Bewahrung einer gesunden Umwelt dienen.

Der langgestreckten Ost-West-Ausdehnung am Oberlauf des Lungwitzbaches, entlang eines historischen Verkehrsweges zwischen den fränkischen und sächsischen Zentren Rechnung tragend, soll die erarbeitete Satzung die Ausbildung eines eigentlichen Stadtzentrums und die Identifikation der Bürger mit diesem Zentrumsbereich fördern.

Unter Beachtung der traditionellen wirtschaftlichen Entwicklung von Oberlungwitz ist es das Ziel, die Kreativität der Bürger zu motivieren, um im Rahmen angestrebter Bebauungslösungen oder vorhandener Gegebenheiten eine umweltnahe Wohnkultur zu unterstützen.

Dabei sollte die historische Situation immer Ausgangspunkt und Maßstab neuer, insbesondere architektonischer Möglichkeiten sein.

§ 1

G E L T U N G S B E R E I C H

- (1) Räumlich gilt diese Satzung für das im Lageplan (Anlage) umgrenzte Gebiet.
Dieses Gebiet ist aufgeteilt in zwei Gestaltungszonen, für die teilweise unterschiedliche Bestimmungen gelten.
Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.
- (2) Besondere Bedeutung kommt der weiteren Ausbildung eines Zentrumsbereiches - Gestaltungszone Z - zu.
Dieser Bereich ist durch eine umlaufende, unterbrochene Strich-Punkt-Linie im zur Satzung gehörenden Lageplan dargestellt und wird mit "Z" gekennzeichnet.

Für die Grenzen gelten die Festlegungen des Sanierungsgebietes.
- (3) Der Ausbildung gesunder Wohn- und Lebensbedingungen dienen die Ausweisungen der Gestaltungszonen "W".
Diese städtischen Bereiche sind ebenfalls durch eine umlaufende, unterbrochene Strich-Punkt-Linie in der Anlage gekennzeichnet und werden im einzelnen von W1 bis W5 bezeichnet.

§ 2

ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG

- (1) Bauliche und sonstige Anlagen sowie Werbeanlagen und Warenautomaten sind so anzuordnen, zu errichten, aufzustellen, zu ändern, zu gestalten und zu unterhalten, daß sie nach Form, Maßstab und Farbe den historischen Charakter, die Architektur, die künstlerische Eigenart und die städtebauliche Bedeutung der ihre nähere Umgebung prägenden Bebauung, des Straßen- und Platzbildes nicht beeinträchtigen.
- (2) Bauteile von besonderer gestalterischer, künstlerischer, handwerklicher, historischer oder allgemeiner Bedeutung für das Ortsbild sind zu erhalten.
Dazu zählen insbesondere:
 - historische Hauseingänge, Türblätter, Tür- und Fenstergehäuse, Fenster;
 - Dachaufbauten und Türmchen, Erker;
 - historische Treppenläufe, Laubengänge, Gewölbeanlagen, Brunnen;
 - Sichtfachwerk;
 - Säulen und Pfeilerausbildungen;
 - besonders gestaltete Laden- und Schaufensterbereiche.
- (3) Zu erhalten und zu pflegen sind weiterhin besondere Ensembles der Landschaftsgestaltung, wie z. B. Parkanlagen.
- (4) Als Bauflucht ist in den Gestaltungszonen "Z" und "W" allgemein die benachbarte Bebauung festzulegen.
- (5) Für Neu- und Umbauten in den beiden Gestaltungszonen gilt, daß sich Geschoß-, Trauf- und Firsthöhen sowie die Dachgestaltung von der Nachbarbebauung abzuleiten haben, wobei geringfügige Abweichungen zugelassen werden können.
- (6) Für die unter "Z" genannte Gestaltungszone des Zentrumsbereiches ist die Verwendung von traditionellen Baustoffen anzustreben.

§ 3

F A S S A D E N

- (1) Fassaden sind Hauptträger der Gebäudeansicht.

Im Zentrumsbereich sind freiliegendes Sichtfachwerk, Stuck- und Natursteinelemente unverdeckt zu erhalten. Sich hier ändernde Putz- und Farbgestaltungen sind mit der Stadtverwaltung abzustimmen.

- (2) Für die Gestaltungszonen "Z" und "W" sind grelle Farbtöne sowie Farbmaterialien, die eine glänzende Oberfläche ergeben z. B. Ölfarben unzulässig. Fassadengliederungen müssen in harmonisch aufeinander abgestimmten Farbtönen in Erscheinung treten.
- (3) Freistehende Brandwände oder fensterlose Giebelwände sind, soweit sie gut einsehbar sind und in den öffentlichen Verkehrsraum wirken, farblich zu gestalten oder mit Pflanzen zu begrünen (z. B. Efeu, Wilder Wein); wenn ein Ausbau ausgeschlossen oder in absehbarer Zeit nicht zu erwarten ist.
- (4) Be- und Entlüftungsanlagen in den Fassadenflächen sowie Öffnungen für Gasheizungen dürfen das Fassadenbild nicht entstellen und sind nach entsprechender Prüfung und unter Berücksichtigung anderer Lösungsvarianten nur in Ausnahmefällen zulässig.
- (5) Auf Gebäuden in Gestaltungszonen "Z" und "W" sind eigene Antennenanlagen nur zulässig, wenn das Gebäude nicht an eine Gemeinschaftsantennenanlage angeschlossen ist und die eigene Antennenanlage auf der vom öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Seite angebracht wird.

Flächige Antennen sind nicht zulässig, sofern sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbar sind.

§ 4

FENSTER, ROLLÄDEN, MARKISSEN

- (1) Fenster haben nicht nur eine funktionelle Bedeutung. Sie sind markantes Gestaltungselement jeder Fassade und haben sich deshalb in Form, Größe und Gliederung in das Fassadenbild einzufügen.
- (2) Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Sie haben sich ebenso wie die Fenster der Maßstäblichkeit der gesamten Fassade anzupassen.
- (3) Das dauerhafte Zukleben, Zustreichen oder Zudecken von Fensterflächen ist unzulässig.
- (4) An Fenstern und Schaufenstern sind grell glänzende Farben und metallene Oberflächenstrukturen nicht zulässig.
- (5) Fensterläden sind zu belassen und zu erhalten.
- (6) Feste Vordächer und Markissen an den dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Fassaden sind nur in begründeten Ausnahmefällen nach Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde zulässig.
- (7) Beim Einbau von Rolläden und Jalousetten sind Getriebeteile und deren Verkleidungen vorzugsweise in die Öffnungen einzulassen bzw. einzufügen und im Farbton den Fensterrahmen und der Fassade anzupassen.

§ 5

D Ä C H E R

- (1) Dächer von Wohngebäuden in den Bereichen dieser Satzung sind grundsätzlich mit Satteldächern mit beidseits gleicher Neigung von mehr als 35 Grad zu errichten.
- (2) Die Stellung der Dächer (trauf oder giebelständig) zur Straße ist der umgebenden Bebauung anzupassen.
- (3) Vorhandene Dachaufbauten im Bereich der Gestaltungszone "Z" sind zu erhalten.
Die Anordnung liegender Dachfenster ist hier nur in begründeten Ausnahmefällen an den dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Dachflächen zulässig.
- (4) Im Bereich der Gestaltungszone "Z" sind bei Steildachneueindeckungen nur Hartdeckungsmaterialien zulässig.
- (5) Großflächige Verblechungen in der Regelausführung von Steildächern sind unzulässig.
- (6) Die Farbe der Eindeckungsmaterialien hat sich den umgebenen Farben der Dächer anzupassen, wobei dunkle Farbtöne zu bevorzugen sind.
- (7) Ausnahmen für besondere Dächer und Dachaufbauten können zugelassen werden.

§ 6

A U S S E N A N L A G E N

- (1) Terrassen oder Freitreppen sind, sofern sie am öffentlichen Verkehrsraum angrenzen bzw. ihm zugewandt sind, mit ortsüblichen Materialien unter Beachtung historischer Gegebenheiten und den Forderungen des Umweltschutzes zu erstellen.
- (2) Unbebaute Flächen am öffentlichen Verkehrsraum sind, ebenso wie dort befindliche Bäume, Sträucher und Gewächse vom Grundstücksteigentümer oder Pächter zu pflegen. Ein ordentliches Erscheinungsbild ist zu gewährleisten.
- (3) Für Hofeinfahrten, Innenhöfe und andere unbebaute Flächen der Grundstücke sind, sofern sie befestigt werden und vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbar sind, Natursteinbeläge oder vorhandene historische bzw. ortsübliche Materialien zu verwenden. Ausnahmen können an der Gebäuderückseite und an nicht unmittelbar an öffentlichen Verkehrsraum anschließenden Flächen zugelassen werden.
- (4) Die großflächige Versiegelung (über 50 qm) von Grün- oder Gartenflächen im Bereich der Gestaltungszonen "Z" und "W" bedarf der Genehmigung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadtverwaltung.
- (5) Vorgärten dürfen nicht als Lagerplätze oder ständige Arbeitsflächen genutzt werden.
- (6) Einfriedungen haben sich dem Umfeld bzw. Straßenraum anzupassen. Die maximale Zaunhöhe zum öffentlichen Verkehrsraum wird mit 1,2 m festgelegt.

§ 7

WERBEANLAGEN UND AUTOMATEN

- (1) Werbeanlagen und Warenautomaten, die nach Paragraph 63, Absatz 1 Nr. 65 und 66 Sächsische Bauordnung genehmigungs- und anzeigefrei sind, bedürfen nach Paragraph 83, Abs. 2 Nr. 1 einer Baugenehmigung.
- (2) Werbeanlagen sind nur im unmittelbaren Bereich an der Stätte der Leistung oder an zentralen städtischen Werbeträgern zulässig. Sie müssen sich in Umfang, Werkstoff, Form, Farbe und maßstäblicher Anordnung dem Charakter der einzelnen Plätze und Straßenzüge sowie der Gebäude, an denen sie angebracht sind, anpassen.
- (3) Werbeträger, Schilder und Beschriftungen haben sich auf das Erdgeschoß- und den Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses zu beschränken. Dabei dürfen Fassadenelemente oder Bauteile von besonderer architektonischer, künstlerischer oder denkmalpflegerischer Bedeutung nicht überdeckt, verändert oder in ihrer Wirkung beeinträchtigt werden. Dies trifft insbesondere auf die im Paragraph 2, Pkt. 2 dieser Satzung genannten Bauelemente zu.
- (4) Werbeanlagen und deren Teile bedürfen in Form, Inhalt und Ausführung einer erkennbar grundsätzlichen handwerklichen bzw. künstlerischen Gestaltung.
- (5) Ausleger mit Firmenbezeichnungen oder symbolischen Innungszeichen in handwerklicher Gestaltung sind in Werkstoff, Abmessungen und Gestaltungsproportionen der unmittelbaren Umgebung anzupassen.
Unter Wahrung der jeweils vorschriftsmäßig notwendigen Durchgangs- bzw. Durchfahrtshöhe ist das Anbringen oberhalb des Erdgeschoßbereiches zulässig.
- (6) Werbeanlagen über 3,0 qm Einzelwerbefläche sind für die Geltungsbereiche dieser Satzung unzulässig.
Ausnahmen stellen die zeitweisen Werbeelemente für Großveranstaltungen dar.

- (7) Unzulässig sind weiterhin Werbeanlagen auf, an oder in
- Einfriedungen, Vorgärten, Bäumen
 - Böschungen, Stützmauern
 - Leitungsmasten, Schornsteinen, Verteilerkästen
 - Balkonen, Brüstungen, Erkern
 - Brandmauern, Giebelfächen mit Fensterlücken, Dächern
 - Türen, Toren oder deren Gewänden sowie Fensterläden; ausgenommen sind Beschriftungen und Zeichnungen an Geschäftseingängen, die auf den Betrieb oder den Betriebsinhaber hinweisen
 - Fenstern der Obergeschosse.
- Ebenfalls unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink- oder Wechsellicht.
- (8) Regelmäßiges oder dauerndes vollflächiges Bemalen sowie Verkleben von Fenstern mit Werbeplakaten o. ä. ist nicht gestattet.
Wichtige Blickbeziehungen im öffentlichen Verkehrsraum dürfen durch Werbeelemente nicht gestört bzw. beeinträchtigt werden.
- (9) Nicht mehr dem Werbezweck entsprechende Werbeanlagen, z. B. bei Geschäftsaufgabe oder -wechsel, sind sofort zu entfernen.
- (10) Automaten und Schaukästen sind in der Regel nur in Gebäudenischen, Passagen und als Bestandteil von Schaufensteranlagen zulässig. Sie dürfen in den öffentlichen Verkehrsraum nicht hineinragen.

§ 8

AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

- (1) Von den Bestimmungen dieser Satzung können gemäß Paragraph 68 Abs. 7 der Sächsischen Bauordnungen Ausnahmen und Befreiungen gestattet werden.
- (2) Die aufgrund dieses Paragraphen gestatteten Ausnahmen und ausgesprochenen Befreiungen können gemäß Paragraph 68, Abs. 5 der Sächsischen Bauordnungen mit Auflagen und mit Bedingungen verbunden und befristet werden.
- (3) Über Ausnahmen und Befreiungen entscheidet die Untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Oberlungwitz.

§ 9

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

- (1) Ordnungswidrig im Sinne von Paragraph 81 der Sächsischen Bauordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig bei der Errichtung, Veränderung oder Instandsetzung baulicher Anlagen oder Werbeanlagen bzw. Automaten gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt oder ohne Genehmigung mit der Errichtung, Veränderung oder Instandsetzung baulicher Anlagen oder Werbeanlagen beginnt.
- (2) Die Höhe des Bußgeldes bemißt sich nach Paragraph 81, Abs. 3 der Sächsischen Bauordnung.

§ 10

I N K R A F T T R E T E N

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Oberlungwitz vom 30.06.1993 außer Kraft.

H i n w e i s nach § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 21.04.1993

Nach § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der SächsGemO zustandegekommen sind, ein Jahr nach ihrer Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustandegekommen.

Dies gilt nicht, wenn

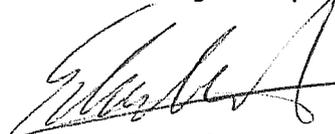
1. die Ausfertigung der Satzung nicht oder fehlerhaft erfolgt ist,
2. Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzungen, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,

3. der Bürgermeister dem Beschluß nach § 52 Abs. 2 SächsGemO wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat,
4. vor Ablauf der in § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO genannten Frist
 - a) die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluß beanstandet hat oder
 - b) die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde

unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach den Ziffern 3 oder 4 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

Oberlungwitz, den 18. Dezember 1996

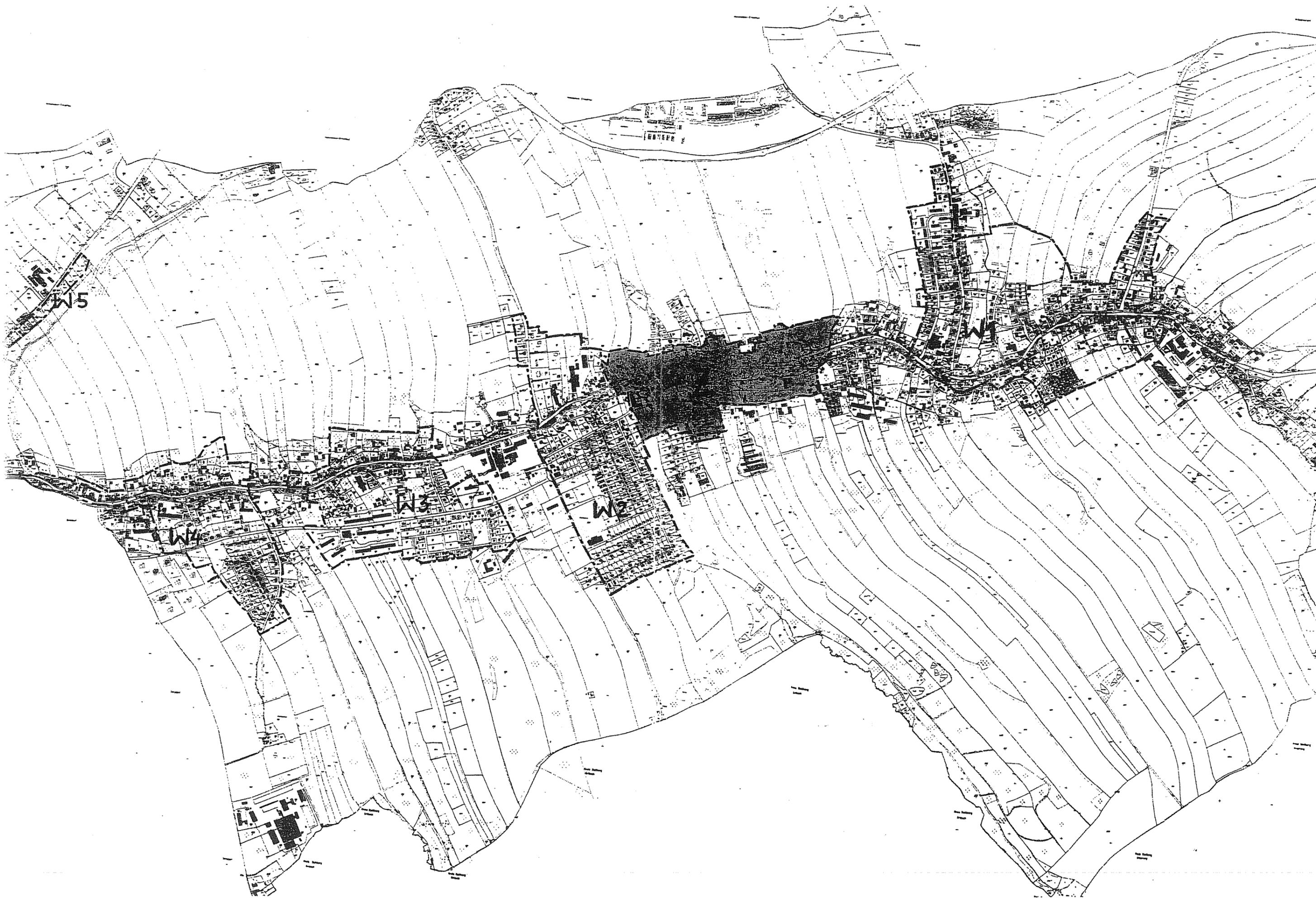

 S c h u b e r t
 Bürgermeister



Beschluß-Nr. 5.1/26/96
 der 26. Stadtratssitzung
 vom 24. 09. 1996,
 veröffentlicht im Stadt-
 anzeiger Oberlungwitz
 Nr. 01/97 vom 13.01.1997

Anlage

Faktrip



W5

W3

W4